



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2376422

Nr DO : 38**Ontwerp-Besluit - Raad van 22/02/2021****Onderwerp** : Vastlegging van de huurvoorwaarden voor Maelbeek 17-21 te 1000 Brussel.

De Gemeenteraad,

Overwegende dat het college van 11 oktober 2012 de opdracht voor de uitvoering van werken voor de bouw van 8 wooneenheden en 1 winkel heeft toegewezen voor een bedrag van 2.786.792,12 euro exclusief btw;

Overwegende dat in het kader van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning het project moest worden herzien naar aanleiding van specifieke verzoeken van de KCML en het Gewest, waardoor het totale budget van de werken op 2.954.616,64 € exclusief BTW komt, ofwel 3.327.784,72 € (rekening houdend met een BTW van 12% voor de woningen en de bijhorende functies en 21% voor de handelszaak);

Overwegende dat het gebouw bestaat uit 5 verdiepingen (ondergronds, gelijkvloers, + 4 verdiepingen) waarvan 8 appartementen; 7 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer, die voldoen aan de meest recente strenge normen van de verordening betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPO). Alsook 8 parkeerplaatsen in de kelderverdieping en een horecagedeelte op de gelijkvloers;

Overwegende dat dit gebouw een bevoorrechte ligging heeft aan de rand van het Leopoldpark en dat elk appartement geniet van deze uitzonderlijke omgeving, mede dankzij de royale buitenruimtes (terrassen of balkon) van 10 tot 20m²;

Overwegende dat er aandacht is besteed aan het comfort van de toekomstige bewoners. De appartementen zijn volledig uitgerust. Ze beschikken over hedendaags comfort met een volledig uitgeruste keuken (koelkast, vaatwasser, oven en kookplaten, afzuigkap). Ze hebben allemaal een buitenruimte;

Overwegende dat het gebouw heeft ook een horecagedeelte op de gelijkvloers, met een terras aan de achterzijde met een oppervlakte van 58,9m².

Dit gedeelte zal CASCO afgeleverd worden en geniet van een aparte toegang om overlast aan de toekomstige bewoners te beperken;

Overwegende het feit dat tussen 2011 en 2020, zijn de huurprijzen in dit deel van Brussel sterk gestegen;

Overwegende dat om de beste waardebeoordeling voor dit gebouw in te schatten, de optie van verkoop werd geanalyseerd. Deze studie op basis van de marktprijzen en de raming van Brussels-Fiscaliteit, blijkt dat het verwachte verkoopbedrag van € 4.000.000,00 excl. BTW het alleen mogelijk maakt de initiële investering terug te verdienen en dit dus geen meerwaarde oplevert;

Overwegende dat verhuren aan de marktprijzen, rekening houdend met het specifieke potentieel van dit gebouw dankzij zijn ligging en zijn hoog comfort, het mogelijk maakt een rendement van ongeveer 2,7% te behalen met een jaarlijkse huuropbrengst van € 133.800,00 en dat deze optie de voorkeur blijft om dit gebouw rendabel te maken;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Artikel 1

Kennismemen van de raming van Brussels-Fiscaliteit.



Artikel 2

De huurprijzen en de voorschotten op lasten vastleggen volgens de waarden opgenomen in de tabel als bijlage bij het besluit.

Artikel 3

De grondregie gelasten om de nodige publiciteitsmaatregelen te treffen voor de verhuur van dit gebouw.

Bijlagen :

[Huurstudie Maelbeek 17-21 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)